

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN SPORTLAAN NABIJ 19 TE DE LIER

Instantie	Reactie	Beantwoording
1.	Reclamant 1	a. Reclamant geeft aan dat hij nu uitkijkt op een groene haag, maar dat er straks op 16 meter van zijn erfgrens woningen komen te staan. Hij is van mening dat omwille van zijn privacy de nieuwe woningen dezelfde hoogte moeten krijgen als zijn woning. b. Voorts is reclamant van mening dat de hogere woningen niet in het straatbeeld passen. c. Vervolgens is reclamant van mening dat de betonnen palen, die van de Chrysant een voetpad maken, moeten blijven staan. In plaats van de huidige 4 woningen, die op de doodlopende
		a. De achtergevels van de nieuwe woningen komen op circa 19 meter van de voorgevel van reclamant te liggen. Deze afstand is niet zodanig dat hierdoor de privacy van reclamant onevenredig wordt geschaad. De achtertuinten van de beoogde eengezinswoningen grenzen aan de Chrysant waaraan de voortuinen van de reeds bestaande woningen zijn gelegen. De achtertuinten zullen met een erfafscheiding worden afgeschermd van de Chrysant. Gelet op de afstand tussen de woningen is er geen reden om onevenredige aantasting van de privacy van de tegenover gelegen woningen aan te nemen. Voor zover reclamant stelt nu uit te kijken over een groene haag en straks tegen bebouwing, wordt opgemerkt dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). b. Een goothoogte van 7 meter en de nokhoogte van 11 meter voor een hedendaagse eengezinswoning van twee lagen met kap is een hele gangbare hoogte. De beoogde woningen sluiten goed aan op de woningen gelegen aan de Chrysant die eveneens bestaan uit twee lagen met kap, waarvan enkele met een verhoogde nok ten gevolgen van een dakopbouw. Dat bij enkele woningen, waaronder die van reclamant, de dakvlakken zijn doorgetrokken tot de eerste bouwlaag neemt niet weg dat het hier feitelijk om woningen van twee lagen met kap met een vergelijkbare hoogte gaat. c. Het aantal woningen dat via dit deel van de Chrysant zal ontsluiten, blijft - voor het deel dat nu een voetpad is en voor het deel wat nu al rijbaan is - dermate laag dat dit vanuit oogpunt van leefbaarheid en verkeersveiligheid ruimschoots acceptabel is,

		straat ontsluiten, ontsluiten er straks 9 woningen op de Chrysant. Reclamant is het hier niet mee eens. d. Ten slotte beroept reclamant zich op de parkeernorm. De gemeente hanteert volgens hem de verkeerde parkeernormen, aangezien de parkeernormen - naar zijn mening - bij sociale huurwoningen 1,7 en vrije sector huurwoningen 2,0 zou moeten zijn.	d. In de parkeernormering wordt een onderscheid gemaakt tussen de parkeernormen voor eengezinswoningen en de parkeernormen voor etagewoningen. Voor de 20 vrije sector huurwoningen geldt, zoals reclamant ook aangeeft, een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de 42 etagewoningen geldt echter niet de parkeernorm van 1,7 pp per woning, zoals reclamant veronderstelt, maar een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit is conform de norm voor "Huur, etage, goedkoop/midden" in de Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018. Overeenkomstig deze beleidsregel leidt dit tot het aantal van 103 parkeerplaatsen.
	Reclamant 2	a. Reclamant geeft aan dat het weliswaar bekend was dat er ter plaatse van het plangebied woningen zouden komen, maar niet dat er een flatgebouw zou komen van 17 tot 20 meter hoog. b. Volgens reclamant was de tuinbouwschool 7,69 meter hoog en stond deze midden op het perceel. De nieuwbouw wordt volgens haar meer dan 10 meter hoger.	a. Op 18 februari 2008 is de gebiedsvisie Sportlaan West De Lier door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er hoogbouw aan de Sportlaan kan plaatsvinden (3 tot 5 lagen). In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader De Lier 2020 is opgenomen dat hoogbouw aan de Sportlaan heel goed mogelijk is (5 tot 6 lagen). Dit ruimtelijke kader is in juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.. b. Indien er ergens een gebouw heeft gestaan, wil dit niet zeggen dat er nooit meer hogere bebouwing ter plaatse is toegestaan. Reeds in 2008 is in de gebiedsvisie Sportlaan West De Lier opgenomen dat hoogbouw op de hoek Sportlaan/Chrysant passend is. Genoemde gebiedsvisie heeft ook ten grondslag gelegen aan het in februari 2009 vergunde, tot 5 lagen hoge appartementengebouw op de hoek Sportlaan – Van Alkemadelaan. In juli 2009 is vervolgens het 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader De Lier 2020' vastgesteld waarin hier 5 tot 6 lagen hoge bebouwing is voorzien. In de 'Structuurvisie Westland 2025' uit 2013 werd vanuit de verdichtingsopgave

		c. De school stond volgens reclamant op 50 meter afstand van haar woning. De nieuwe woningen staan op afstand van 20 meter met een hoogte van 11 meter. Dat vindt reclamant een groot verschil met de voormalige situatie. d. Tijdens de informatieavond is vanuit gemeentezijde aangegeven dat al langer dan 10 jaren geleden het besluit was genomen om langs de Sportlaan hoogbouw te kunnen realiseren. Na de informatiebijeenkomst op 6 juli 2020 heeft reclamant nog een viertal vragen gesteld. 1. Wanneer is dit besluit genomen? 2. Hoe hoog is de maximale hoogte om	aangegeven dat het nodig is om intensiever te bouwen dan voorheen en dat hoogteaccenten daarbij onvermijdelijk zijn. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige hinder voor het aangrenzende gebied vormt. Ook voor wat betreft de bezonning, blijkt het op 50 meter van de woning van reclamant gelegen appartementengebouw, heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op de woning van reclamant. Langs de Sportlaan is ruimte voor hogere bebouwing die deze belangrijke weg kan begeleiden. Tussen de weg en het gebouw wordt een groenstrook gerealiseerd, waarmee de groenstructuur langs de Sportlaan wordt doorgezet en vanuit het wegverkeerslawaaï de nodige afstand tot de weg wordt aangehouden. Mede door deze ligging ten opzichte van het groen en de weg, ontstaan er geen onevenredige belemmeringen wat betreft bezonning ten opzichte van omliggende bebouwing. c. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze b van reclamant 2 en zienswijze a van reclamant 1. d. Er heeft inderdaad meer dan 10 jaar geleden besluitvorming over de invulling van de Sportlaan plaatsgehad. Op basis hiervan was nog geen woningbouw ter plaatse toegestaan, maar waren de kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling plaats zou kunnen vinden. Het bestemmingsplan staat – na inwerkingtreding – de eengezinswoningen en het appartementencomplex toe. Op 18 februari 2008 is de gebiedsvisie Sportlaan West De Lier door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat erop de hoek Sportlaan/Chrysant een markant gebouw kan worden
--	--	---	---

		langs de Sportlaan te bouwen? 3. Hebben inwoners van de gemeente toentertijd hiertegen bezwaar kunnen maken? 4. Is dit besluit openbaar gemaakt via toegankelijke kanalen?	gerealiseerd dat hoger is dan de gebouwen in de omgeving. In het Ruimtelijk Ontwikkelingskader De Lier 2020 is opgenomen dat hoogbouw aan de Sportlaan heel goed mogelijk is (5 tot 6 lagen). Dit ruimtelijke kader is in juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid is op de gemeentelijke website van de gemeente geplaatst. Tegen deze gebiedsvisie en het ruimtelijke kader stond geen bezwaar of beroep open. De stukken behelzen namelijk gemeentelijk beleid en zijn geen besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waar rechtsmiddelen tegen open staan.
	Reclamant 3	a. Reclamant 3 vindt dat de gemeente bij de stukken voor het voorontwerp onzorgvuldig te werk is gegaan. b. Volgens reclamant zouden er 103 parkeerplaatsen moeten komen, maar uit de stukken bij de plannen blijkt niet dat die parkeerplaatsen daadwerkelijk allemaal gerealiseerd kunnen worden én er blijft volgens reclamant onduidelijkheid of de 10 bestaande parkeerplaatsen aan de Chrysant nu wel of niet aan het plan toegerekend worden.	a. Een voorontwerpbestemmingsplan is nog onderhevig aan aanpassingen. Het kan gebeuren dat er nog wat verschrijvingen in het bestemmingsplan danwel de bijbehorende onderzoeken staan, dat er nadere onderzoeken worden uitgevoerd of dat onderzoeken worden aangepast of dat de bestuurlijke partners of omwonenden nog opmerkingen hebben ten aanzien van het plan die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. b. Op basis van de Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018 zijn er voor dit plan 103 parkeerplaatsen benodigd. Bij deze 103 horen niet de reeds bestaande 10 parkeerplaatsen aan de Chrysant. Het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling. Bestaande parkeerplaatsen mogen daarom niet worden meegerekend. In artikel 11.3 van de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting het gebruik van de gronden slechts toegestaan als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Hieraan zal dan ook worden getoetst bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van het complex. Als uit de bouwtekeningen niet blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Hiermee is

		c. Reclamant stelt dat de parkeerplaatsen in het plan erg smal zijn en hij wijst erop dat statistisch gezien een aantal van de 103 parkeerplaatsen zullen moeten worden ingericht als invalideparkeerplaats. Hier is meer ruimte voor nodig.	geborgd dat er te zijner tijd voldoende parkeergelegenheid zal zijn. c. De maatvoering van de parkeerplaatsen in de parkeerkoffer zullen conform artikel 5.2 van de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018 moeten voldoen aan het "Programma voor Standaardinrichtingen van de Openbare Ruimte". Conform hetzelfde artikel zullen de parkeerplaatsen in de parkeergarage getoetst worden aan de van toepassing zijnde NEN-normen. De private parkeerplaatsen welke bij sommige woningen in de achtertuin worden gerealiseerd, zullen moeten voldoen aan de maatvoering zoals aangegeven in artikel 5.3 van de Beleidsregel Parkeernormering Gemeente Westland 2018. Voor openbare mindervalideparkeerplaatsen geldt een bredere maatvoering. Er worden vanuit de Beleidsregel Parkeernormering echter geen eisen gesteld ten aanzien van te realiseren openbare mindervalideparkeerplaatsen. De ontwikkelaar is overigens wel voornemens 2 parkeerplaatsen een voldoende breedte te geven om ook als mindervalideparkeerplaats te kunnen functioneren.
	Omgevingsdienst Haaglanden.	a. De opmerkingen in het vorig advies zijn slechts deels verwerkt. Het plangebied ligt ook deels binnen het invloedsgebied van het transport van stoffen behorende tot categorie GF3 (propaan, LPG), namelijk 355 m. Deze categorie is maatgevend voor de hoogte van het groepsrisico. Volgens de notitie zal het groepsrisico, naar verwachting, de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Dit is geen juiste verantwoording. Een verantwoording van het	a. De toelichting is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. In de toelichting is in paragraaf 3.6.2 de volgende tekst toegevoegd: "Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van het transport van stoffen behorende tot categorie GF3 (propaan, LPG), namelijk 355 m. Deze categorie is maatgevend voor de hoogte van het groepsrisico." De notitie externe veiligheid is naar aanleiding van de zienswijze van de Omgevingsdienst Haaglanden als volgt aangepast: a. De tekst met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) aangepast conform de toelichting van het bestemmingsplan; b. de notitie is gedateerd en van een kenmerk voorzien.

		groepsrisico is conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) niet nodig aangezien het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter van de N223 ligt (in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wel juist geformuleerd). Gezien de ligging van het plangebied zal een bijdrage aan het groepsrisico overigens nihil zijn. De notitie dient te worden gedateerd en van kenmerk voorzien. b. Aangezien het plangebied in het invloedsgebied van de N223 ligt, moet in de toelichting ingegaan worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de N223 en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de N223 een ramp voordoet. Hiervoor dient advies bij de Veiligheidsregio Haaglanden te worden ingewonnen.	b. In het kader van het wettelijk vooroverleg is reeds advies van de Veiligheidsregio ontvangen. Dit is te vinden in paragraaf 3.6.2 onder het kopje 'Mogelijkheden bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid'.
--	--	--	--